



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruerfung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00986/2020
Hamburg, den 2. Juli 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 13.05.2020

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 130-069
Flurstück 644 in der Gemarkung: Schiffbek

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Fahrradunterstand und 3 PKW-Stellplätzen

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Öffnungszeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Billstedt 16

mit den Festsetzungen: WR max. II, GRZ 0,4, GFZ 0,7 (jeweils bezogen auf das Bauland),
Baugrenzen, Private Grünfläche

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

8 Lageplan, 1:250, 20.04.2020

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

1. Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,04 auf 0,44.

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass als Kompensation das Dach extensiv begrünt wird (mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substrataufbau).

2. Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 2.1. für die Errichtung von drei offenen Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen (§ 2 Nr. 4 des Bebauungsplans).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Durch die Stellplatzanlage hinter dem geplanten Sechsfamilienhaus können Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebiets unzumutbar sind (§ 15 BauNVO). Wohnruhe und Gartenanlage werden erheblich beeinträchtigt (§ 2 Nr. 4 des Bebauungsplans). Stellplatzanlagen dieser Größenordnung finden sich zudem bisher nicht in der näheren Umgebung außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen.

3. Beantwortung der Einzelfragen

3.1. Wird die beantragte GRZ-Überschreitung um 0,04 zugelassen?

Ja, siehe auch Ziffer 1.1.

3.2. Ist ein Kinderspielplatz im rückwärtigen Garten zulässig?

Ja.

3.3. Ist die im Lageplan dargestellte Zuwegung zulässig?

Ja; aber nicht als Zufahrt für Stellplätze oder eine Stellplatzanlage.

3.4. Ist die Errichtung eines Fahrradunterstandes für 6 Fahrräder nebst 2 Fahrradanhängern im Vorgarten zulässig?

Ja, wenn die Fläche vor dem im Baufeld liegenden Nebengebäude dauerhaft gärtnerisch angelegt wird.

3.5. Ist die Anlage für 3 Stellplätze im rückwärtigen Gartenbereich zulässig?

Nein, siehe Begründung zu Ziffer 2.1.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH